Industrie- und Handelskammer
Ostthüringen zu Gera

Ansprechpartner: Pierre Menestrière
Telefon: +49 365 8553-110
E-Mail: menestriere@gera.ihk.de

Stand: 5. September 2024

IHK-Information

Straßenbaumaßnahmen

Hinweise und Tipps für betroffene Unternehmen

Ob neues Pflaster in der örtlichen Einkaufsstraße, die Verlegung eines neuen Wasserrohres in der einzigen Zufahrtstraße oder der grundhafte Ausbau der wichtigsten Ortsdurchfahrt - Baumaßnahmen sind notwendige Übel, die betroffene Unternehmen mitunter vor große Herausforderungen stellen können.

So bedeuten Baustellen für Unternehmen neben Lärm, Staub und Dreck, oft auch Straßensperrungen, schlechte Erreichbarkeit und damit verringerte Kundeströme und Umsatzeinbußen. In der Regel lassen sich Baumaßnahmen und die damit entstehenden Probleme natürlich nicht vermeiden. Im Sinne der Unternehmen sollte jedoch das Ziel sein, die Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten.

Diese IHK-Informationen soll Ihnen Tipps und Hinweise geben, wie mit möglichen Beeinträchtigungen umgegangen werden kann, ob und welche rechtlichen Mittel eventuell zur Verfügung stehen und welche Maßnahmen sinnvoll sein können, um Umsatzverluste möglichst gering zu halten.

1. Informieren Sie sich und bringen Sie sich ein!

Je eher und je genauer Sie über anstehende Baumaßnahmen informiert sind, umso besser können Sie bei Bedarf reagieren. In der Regel werden alle unmittelbar betroffenen Anlieger vom Träger der jeweiligen Baumaßnahme (z. B. der Gemeinde, dem Straßenbauamt) informiert. Allerdings kann es sein, dass die Informationen Sie nicht direkt erreichen, weil eventuell nur Ihr Vermieter informiert wurde, oder sie erhalten die Informationen nicht rechtzeitig.
Wenn der Start der konkreten Maßnahme dann bereits unmittelbar bevorsteht, sind Änderungen, beispielsweise am Bauablauf, natürlich kaum noch umsetzbar.

Deshalb verfolgen Sie regelmäßig die Tagespresse und besonders das Amtsblatt Ihrer Stadt/Gemeinde/Ihres Landkreises. Informieren Sie sich Online und abonnieren Sie ggf. den Newsletter Ihrer Kommune und besuchen Sie Informationsveranstaltungen oder informieren Sie sich bei Ihren Nachbarn und Geschäftspartnern. Holen Sie sich, sobald Baumaßnahmen anstehen, genauere Informationen. Erster Ansprechpartner ist meist die Gemeinde, aber auch die IHK hilft Ihnen gerne weiter. Äußern Sie sich (am besten bereits in der Planungsphase) und teilen Sie dem Vorhabenträger Ihre Hinweise/Bedenken/Anregungen mit, auch hierzu können Sie sich an Ihre IHK wenden

Ansprechpartner: Pierre Menestrière
Telefon: +49 365 8553-110
E-Mail: menestriere@gera.ihk.de

Stand: 5. September 2024

IHK-Information

2. Die Vorbereitung der Bauphase

Wenn feststeht, dass eine Baumaßnahme auf sie zukommt, dann gilt es sich darauf vorzubereiten. Zunächst sollte dabei das eigene Unternehmen betrachtet werden. Wie ist die Ertragslage, gibt es ggf. Rücklagen, wie stark sind Sie auf Laufkundschaft angewiesen usw.
Versuchen Sie vorauszuplanen und die Bauphase bei Ihrer Personal- und Einkaufsplanung zu berücksichtigen. Vielleicht planen Sie selbst eine Renovierung Ihres Geschäftes ein.

Finden Sie heraus mit welchen Beeinträchtigungen Sie konkret rechnen müssen. Also ob und inwieweit Sie für Kunden und Lieferanten weiterhin erreichbar seien werden, ob es Einschränkungen der Parksituation geben wird und so weiter.

Da sich viele Probleme und Fragen natürlich erst während der Bauphase ergeben werden, sollten Sie einen verantwortlichen Ansprechpartner kennen, z.B. den Bauleiter oder den zuständigen Planer/Projektsteuerer. Stimmen Sie sich auch mit anderen betroffenen Gewerbetreibenden ab und vertreten Sie gemeinsam Ihre Interessen.

Informieren Sie auch Ihre Kunden rechtzeitig darüber mit welchen Einschränkungen ggf. zu rechnen ist. Versuchen Sie so, frühzeitig Verständnis zu schaffen. Nehmen Sie auch Kontakt zu Ihrem Vermieter/Verpächter auf. Stimmen Sie frühzeitig ab, ob im Falle größerer Umsatzeinbußen vielleicht zeitweiße Miet- oder Pachtnachlässe möglich sind.

3. Leben mit der Baustelle

Hat der Bau einmal begonnen, sollten Sie vor allem versuchen der Baustelle nicht nur negativ gegenüberzustehen. Schließlich bedeutet eine Baustelle in der Regel auch, dass etwas besser, neuer oder schöner wird. Dies sollten Sie auch Ihren Kunden vermitteln und diesen auch gerne erklären, warum und was gebaut wird.

Pflegen Sie den Kontakt zu den Verantwortlichen, zum Beispiel bei der Kommune oder dem ausführenden Bauunternehmen. Versuchen Sie sachlich und ruhig gemeinsam Lösungen für Probleme zu finden. Versuchen Sie auch mit den Bauarbeitern vor Ort einen guten Umgang zu pflegen. Oft können dadurch kleinere Schwierigkeiten schnell und unkompliziert vermieden oder geklärt werden.

Versuchen Sie sichtbar und erreichbar zu bleiben. Stimmen Sie ab wo und welche zusätzlichen Schilder möglich sind. Und vielleicht nutzen Sie die Baustelle auch gezielt für Werbe- und Marketingmaßnahmen. Beispiele hierfür sind etwa „Baustellenrabatte“ auf bestimmte Produkte, Gewinnspiele mit Bezug zur Baustelle, besondere „Baustellenservices“ wie etwa ein Taschentragedienst, feiern Sie ein Baustellenfest oder nutzen Sie Bauzäune als Werbefläche.

Gehen Sie das Thema Baustelle also aktiv an, ob allein oder gemeinsam mit anderen Gewerbetreibenden. Gehen Sie, allein oder besser gemeinsam, auch auf Ihre Kommune zu, falls Sie Ideen oder Vorschläge zum Baustellenmarketing haben. Mittlerweile finden sich auch zahlreiche Praxisberichte zum Thema Baustellenmarketing im Netz.

Ansprechpartner: Pierre Menestrière
Telefon: +49 365 8553-110
E-Mail: menestriere@gera.ihk.de

Stand: 5. September 2024

IHK-Information

4. Rechtliche Möglichkeiten

Grundsätzlich sind auch Gewerbetriebe eigentumsrechtlich im Sinne des Grundgesetzes geschützt. Also nicht nur das Betriebsgrundstück bzw. das Gebäude, sondern auch der Betrieb des Gewerbes als Solches. Nicht geschützt sind dagegen die bloßen Erwerbs- oder Wettbewerbschancen oder auch etwaige lagebedingte Vorteile.

Werden die Eigentumsrechte in besonderem Maße verletzt, besteht theoretisch die Möglichkeit eine Entschädigung vom Vorhabenträger zu verlangen. Wann genau ein so weitreichender Eingriff vorliegt, der zur Zahlung einer Entschädigung berechtigt (so genanntes „Sonderopfer“), kann nicht genau definiert werden. Allerdings hat sich im Laufe der Zeit eine umfassende Rechtsprechung zu dieser Thematik entwickelt und den Chancen auf Entschädigung enge Grenzen gesetzt. In der Praxis werden daher tatsächlich nur sehr selten Entschädigungszahlungen möglich sein. Dennoch ist stets der konkrete Einzelfall zu betrachten.

Entschädigungen sind dabei nur denkbar, wenn der Betroffene nachweisen kann, durch die Baumaßnahme in unangemessener Art und Dauer sowie in besonderem Maße beeinträchtigt worden zu sein. Und dies nur unter der Voraussetzung, dass das betroffene Unternehmen vor der Baumaßnahme wirtschaftlich gesund aufgestellt war und nun besonders stark, bis existenzbedrohend beeinträchtigt wurde und, wenn zusätzlich bereits im Vorfeld versucht wurde gegen die Baumaßnahme vorzugehen.

Neben dem in seltenen Fällen möglichen Entschädigungsanspruch, besteht für jeden Eigentümer einer Gewerbeimmobilie die Möglichkeit einen Grundsteuererlass bei der zuständigen Gemeinde zu beantragen (§ 34 Grundsteuergesetz). Dazu muss der Rohertrag aufgrund von äußeren Einwirkungen, wie beispielsweise einer Baumaßnahme, um mindestens 50 Prozent geringer sein als normalerweise. Bei einem um 50 Prozent verringerten Rohertrag können dabei 25 Prozent und bei einem um 100 Prozent verringerten Rohertrag 50 Prozent der Grundsteuer erlassen werden.

Fazit

Baustellen sind immer anstrengend und kosten Nerven. Sind sie zusätzlich noch direkt vor dem eigenen Geschäft, bedeuten sie oft auch weniger Kunden und Umsatzverluste. Mit der richtigen Einstellung, einer guten Vorbereitung und kreativen Ideen lassen sich Umsatzeinbußen jedoch minimieren. Ihre IHK kann Sie dabei in vielen Punkten unterstützen. Sprechen Sie uns an.

Hinweis:

Diese Information soll nur erste Hinweise geben und erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.